Research & Development Highlights

Socio-economic Series *Issue 13*

The Housing Choices of Immigrants, 1986

Introduction

One out of every six people in Canada is an immigrant. In recent years, immigration to Canada has increased substantially—from less than 90,000 per year in the mid 1980s to a planned level of 250,000 in the 1992-1995 period. There has also been a pronounced shift away from European immigrants towards immigrants from other regions, particularly Asia. Given an ageing population and an expectation of slower population growth in the future, immigration levels are likely to remain high.

The housing demand generated by immigrants will reflect not only the actual numbers admitted to Canada but also the particular housing choices they make. This *Research and Development Highlights* presents some findings from a recent study of immigrant housing choices. How do these tendencies differ from those of the non-immigrant population? Do they evolve as the length of time lived in Canada increases? These are the questions addressed below.

The Data

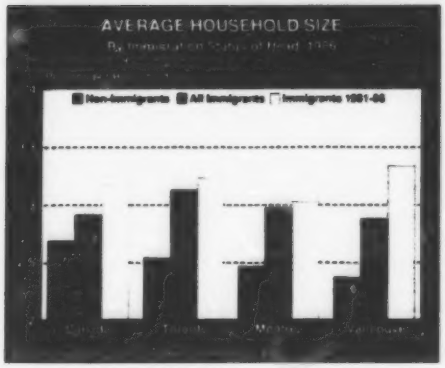
Custom tabulations of 1986 census data were obtained by CMHC from Statistics Canada. According to the census definition, an immigrant is someone born outside Canada who was not a Canadian citizen at birth but who has been granted the right to live in Canada permanently. Tabulations were based on a 20% sample (one in five households).

Although the study focused on Canada as a whole, separate analyses were also conducted for the three largest metropolitan areas—Toronto, Montreal and Vancouver. These three cities alone attracted two—thirds of recent immigrants to Canada.

Cette publication est aussi disponible en français sous le titre *Les choix de logement des immigrants. 1986.*

Findings

Housing Choices



Household size

In 1986. households headed by immigrants were on averaae larger than those headed by non-immigrants—2.9 persons versus 2.7 persons. Households headed by recent immigrants who arrived in Canada between 1981 and 1986 were larger still—3.2 persons. Differences between immi grants and non-immigrants were even more pronounced in the three major cities. In Vancouver. households headed by recent immigrants were a full person larger than those headed by non-immigrants.

Householdformation (Headship rates)

Household headship rates describe the proportion of the population heading households in each age group. These rates provide an indication of the propensity of the population to form households. Data from 1986 show that headship rates of immigrants in Teneral and recent immigrants in particular are lower in most age groups than the rates of non—immigrants. The basic national pattern was also present in Toronto. Montreal and Vancouver. The lower headship rates for immigrants are consistent with the larger immigrant household sizes noted above.

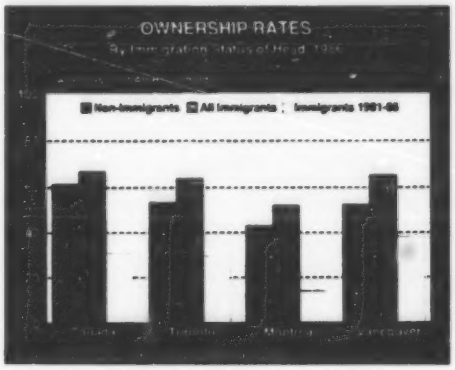
In 1986, a larger proportion of immigrant households than of non-immigrant households were families.

Household composition

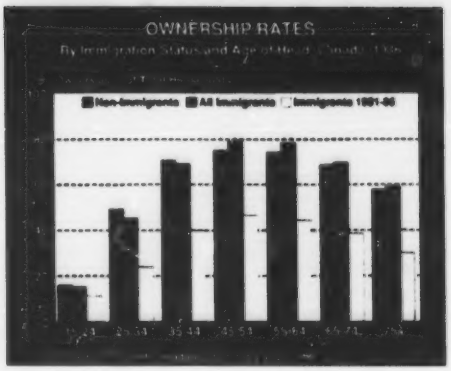
In 1986. a higher prol)ortion ol immigrant households than of non—immigrant households were families: moreover, among flimily households, a liigher proporti on of in1mi~rant households were couples with children and multiple—family households. The national l)attern was repeate(1 ill each of the three major urban centres. A~ain. these findings are consistent with the higher average size of immigrant households described above.

Ownership rates

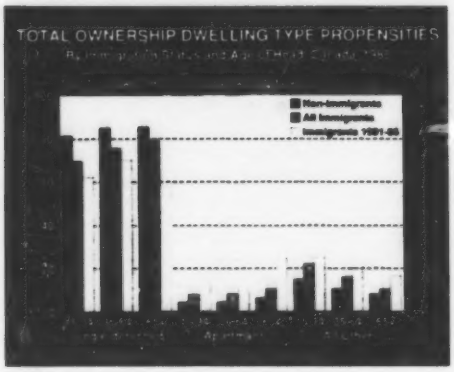
In 1986. 66.5 percent of immigrant households in Canada owned their homes. compared to 6 1.3 percent for non-immigrants. The ownership rate for recent immiCrants was much lower at 31 .2 percent. Differences between immigrant and non-immigrant ownership rates were even more pronounced in Toronto. Montreal and Vancouver than in Canada as a whole.



The higher immigrant ownership rates reflected higher rates for households with heads aged *45-64*. Earlier, it was noted that households headed by immigrants were more likely to be family households than were households headed by non-immigrants. This fact alone helps explain the higher ownership rates for immigrants. since family households are typically more likely to own their homes than non-family households. However, even when ownership rates for family and non-family households were examined separately. rates for middle-aged ii~migrants in 1986 were above those for iion-immigrants.

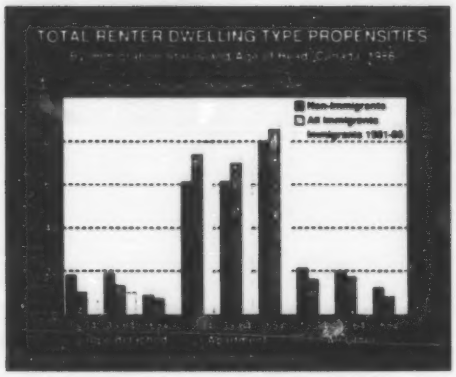


Dwelling choices



Owners

In 1986, owner households headed by immigrants were less likely to live in single-detached homes than were owner households headed by non—immigrants. Occupancy of sing Ic-detached dwell ines was even lower among owner households headed by recent immigrants. The national pattern was repeated in each ot the three major cities. In Montreal. occupancy of single—detached dwellings by immigrant households relative to non—immigrant households was particularly low. In contrast, differences between immi grants and non—immigrants were much less dramatic in Vancouver.



Renters

Renter households headed by immigrants were more likely to live in apartments than were non—immigrant households. The propensity was particularly strong for recent immigrants. This national pattern was also evident in Toronto and Montreal. In Vancouver. immigrant renter households were more likely than non—immigrant renter households to occupy other dwelling types. such as row, semi-detached. and duplex units.

Renter households headed by immigrants were more likely to live in apartments than non-immig rant households.

101-04552/

Evolution ofImmigrant Housing Choices

As noted above, differences in immigrant and non-immigrant housing choices in 1986 were largest for recent immigrants. For example. headship and ownership rates of recent immigrants in 1986 were much lower than the averages for all immigrants. This findiilg implies that the housing choices of immigrants evolve the longer the time spent iii Canada.

In fact, according to 1986 data on period of immigration. the headship rates of immigrants approximate those of non-immigrants after five to ten years in Canada. Immigrant ownership rates apparently take somewhat longer to match non—immigrant ownership rates—IO to 15 years. Among owner households headed by immigrants. the proportion occupying single-detached dwellings was higher the longer the length of residence in Canada (although single-detached occupancy remained below that of non-immigrants for all but those who came to Canada at very early ages). In short, differences between immigrants and non—immigrailts appear to diminish as the number of years lived in Canada increases.

Concl Lisions concerni ng evol LtiOil ot iillilligrailt teildencies should be interpreted with cautioii since they were based on ai- exailliiiatioil of a siilgle year of census data. As such, tlle analysis could not track the housellold formation and housing choices of tile same group of immigrants over tulle; ratller, tlle data describe the clloices of different ilililligrailt groups ill 1986. TIle bellaviour of recent aild future immigrallts illay ilot evolve exactly as implied by tllese data.

This research highlight presents some of the findings from "Immigrant Housing Choices, 1986' by Clayton Research Associates for the Research Division of CMHC. For more information, you can obtain a copy of this report by coiltacting the Canadiail Housiilg lilformation Centre at (613) 748-2367. Ally questiolls about tile contents of tllis highlight may be directed to Roger Lewis, Researcher, Housing Requirements. at (613) 748-2797.

The Research aild Tilterilational Affairs Directorate of CMHC carries out aild finances a broad railge of researcll Oil tlle social. econoillic and tecllnical aspects of Ilousing. Tllis CMHC *Research (huLl Developuicuit Highlight* is one of a series lilteilded to iilforni you briefly of tlle ilature aild scope of tllese activities.

For more iilforillation Oil CMHC housiilg researcll, contact:

The Canadian Housing Information Centre
Canada Mortgage and Housing Corporation
Building C1-200
700 Montreal Road
Ottawa, Ontario
K1A 0P7
(613) 748-2367

Earlier Research and Development Highlights Publications

Issue 1	Mobility Characteristics of Canadian Households
Issue 2	Condition of Canada's Housing Stock
Issue 3	Accessory Apartments: Characteristics, Issues and Opportunities
Issue 4	The Value of Canada's Homeownership Housing Stock
Issue 5	Canadians and Their Housing: Income, Tenure and Expenditure Shifts
Issue 6	Potential Housing Demand Projections
Issue 7	A Comparison of Housing Needs Measures Used in Canada, the United States and England
Issue 8	Concentration of Wealth Through Ownership
Issue 9	A Socio-Demographic Profile of Canadians Experiencing Health or Activity Limitations
Issue 10	Developing Quality of Life Indicators for Canadian Municipalities
Issue 11	Canadian Housing Need, 1991
Issue 12	Families, Children, and Housing Need in Canada, 1991

The Corporation assumes no liability for any damage. injurv or expense that may happen as a result of this publication.

Le point en recherche et développement

Série socio-économique *Numéro 13*

Les choix de logement des immigrants, 1986

Introduction

Au Canada, une personne sur six est immigrante. Ces dernières années, le Canada a connu une hausse considérable de ses immigrants, le nombre annuel passant de moins de 90 000 au milieu des années 1980 à un niveau prévu de 250 000 au cours de la période s'échelonnant de 1992 à 1995. Le nombre d'immigrants européens a chuté de façon prononcée au profit des immigrants d'autres continents, particulièrement de l'Asie. Étant donné le vieillissement de la population et la prévision d'une lente croissance de la population dans l'avenir, les niveaux d'immigration risquent de demeurer élevés.

La demande correspondante en matière de logements ne reflétera pas uniquement le nombre d'immigrants admis au Canada, mais aussi leur choix particuliers de logement. Le présent numéro du *Point en recherche et développement* livre quelques résultats tirés d'une étude récente portant sur les choix de logement des immigrants. Comment ces tendances diffèrent-elles de celles qu'épouse le reste de la population? Évoluent-elles à mesure que s'allonge leur temps de résidence au Canada? Ce sont les questions qui sont traitées ci-après.

Les données

La SCHL a obtenu auprès de Statistique Canada des totalisations spéciales des données du recensement de 1986. Pour les besoins du recensement, l'immigrant se définit comme une personne née à l'extérieur du Canada, qui n'était pas citoyenne canadienne à la naissance mais qui a reçu le droit de vivre en permanence au pays. Les totalisations sont fondées sur un échantillon de 20 p. 100 (un ménage sur cinq).

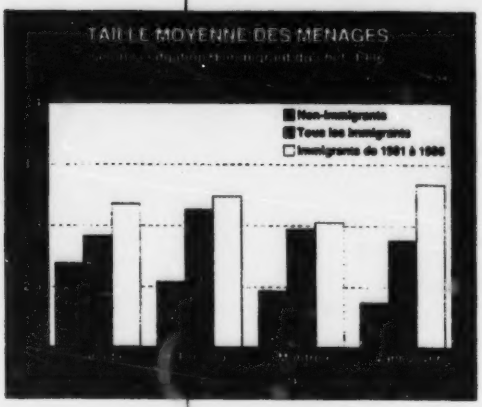
L'étude portait sur l'ensemble du Canada, mais des analyses distinctes ont été menées à l'égard des trois plus importantes régions métropolitaines : Toronto, Montréal et Vancouver. À elles seules, ces trois villes ont attiré ces derniers temps les deux tiers des immigrants au Canada.

This publication is also available in English under the title *The Housing Choices of Immigrants, 1986.*

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Résultats

Choix de logement

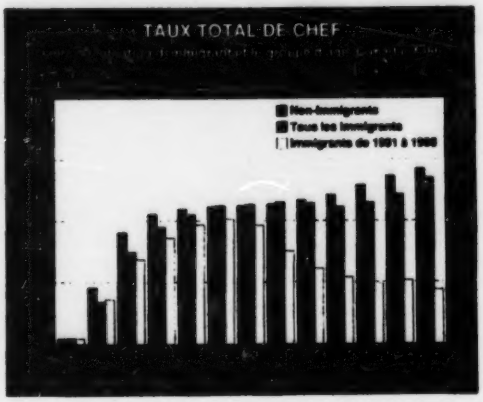


Taille du ménage

En 1986, la taille des ménages ayant à leur tête un immigrant était en moyenne supérieure à celle des autres ménages, soit 2,9 personnes comparativement à 2,7 personnes. Les ménages dirigés par un immigrant arrivé au Canada entre 1981 et 1986 avaient même une taille supérieure—3,2 personnes. Les différences entre les immigrants et les non-immigrants étaient encore plus prononcées dans les trois grandes villes. À Vancouver, les ménages ayant à leur tête un immigrant parvenu au pays depuis peu comportaient une personne de plus que les autres ménages.

Formation des ménages (taux de chef)

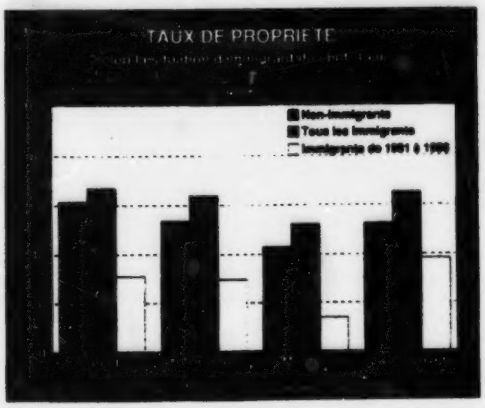
Les taux de chef décrivent la proportion de la population à la tête de ménages à l'intérieur de chacun des groupes d'âge. Ces taux donnent une indication de la propension de la population à former des ménages. Les données de 1986 montrent que les taux de chef des immigrants en général et des immigrants arrivés depuis peu en particulier sont plus faibles dans la plupart des groupes d'âge que les taux des non-immigrants. Les villes de Toronto, Montréal et Vancouver ont également accusé la même tendance nationale de base. Les faibles taux de chef dans le cas des immigrants cadrent bien avec la taille supérieure des ménages d'immigrants qui a été soulignée précédemment.



En 1986, une proportion plus élevée des ménages d'immigrants que de ménages de non-immigrants était constituée de familles.

Composition des ménages

En 1986, une proportion plus élevée des ménages d'immigrants que de ménages de non-immigrants était constituée de familles; de plus, parmi les ménages familiaux, une plus forte proportion de ménages immigrants était formée de couples avec enfants et de ménages multifamiliaux. La tendance nationale s'est maintenue dans chacun des trois grands centres urbains. Encore une fois, ces résultats correspondent à la taille moyenne supérieure des ménages d'immigrants dont il a été question auparavant.



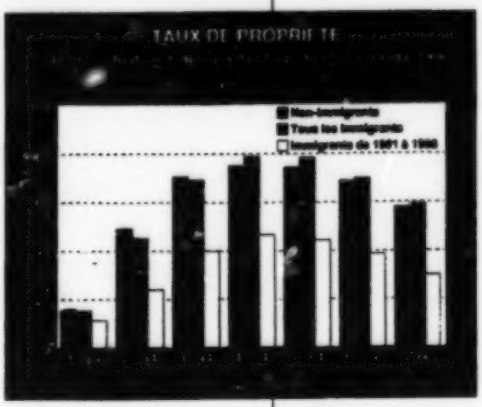
Taux de propriété

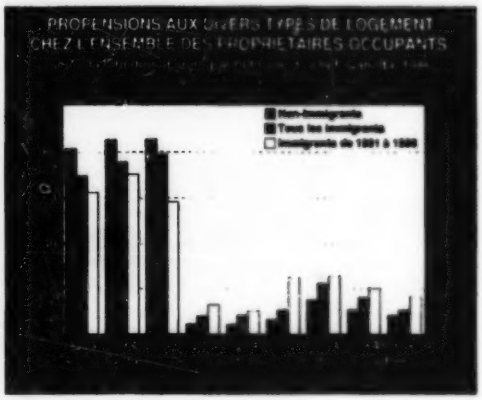
En 1986, 66,5 p. 100 des ménages d'immigrants au Canada possédaient leur propre maison, comparativement à 61,3 p. 100 pour les non-immigrants. Le taux de propriété chez les immigrants récents était beaucoup plus faible, atteignant 31,2 p. 100. Les différences entre les taux de propriété des

+2

immigrants et des non-immigrants étaient encore plus prononcées à Toronto, à Montréal et à Vancouver que dans l'ensemble du Canada.

Les taux de propriété supérieurs chez les immigrants reflètent les taux plus élevés des ménages ayant à leur tête une personne âgée de 45 à 64 ans. Il a déjà été mentionné que les ménages dirigés par des immigrants étaient plus susceptibles de former des ménages familiaux que ceux dirigés par des non-immigrants. Cette seule constatation contribue à expliquer les taux élevés de propriété chez les immigrants, vu que les ménages familiaux sont généralement plus enclins à posséder leur propre maison que les ménages non familiaux. Par contre, même à l'examen distinct des taux de propriété chez les ménages familiaux et les ménages non familiaux, les taux des immigrants d'âge moyen en 1986 étaient supérieurs à ceux des non-immigrants.

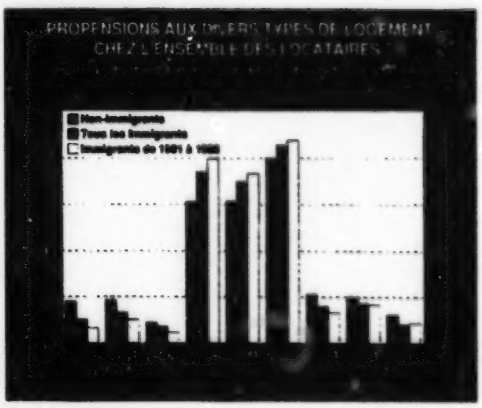




Choix de logement

Propriétaires

En 1986, les ménages propriétaires ayant un immigrant à leur tête étaient moins susceptibles d'habiter une maison individuelle que les ménages propriétaires dirigés par des non-immigrants. Le taux d'occupation des logements individuels était même plus bas parmi les ménages propriétaires dirigés par des immigrants récents. La tendance nationale a été maintenue dans chacune des trois grandes villes. À Montréal, le taux d'occupation des maisons individuelles chez les ménages immigrants par rapport aux ménages non-immigrants était particulièrement bas. Par contraste, les différences entre les immigrants et les non-immigrants étaient beaucoup moins spectaculaires à Vancouver.



Locataires

Les ménages locataires dirigés par des immigrants habitaient plus des appartements que les ménages non-immigrants. Cette propension était particulièrement forte chez les immigrants récents. La tendance nationale était également manifeste à Toronto et à Montréal. À Vancouver, les ménages locataires immigrants étaient plus portés que les ménages locataires non-immigrants à occuper d'autres types de logements comme les maisons en bande, les maisons jumelées ou les duplex.

Les ménages locataires dirigés par des immigrants habitaient plus des appartements que les ménages non-immigrants.

Évolution des choix de logement des immigrants

Encore une fois, les différences entre les choix de logement des immigrants et des non-immigrants étaient, en 1986, plus marquées pour les immigrants récents. Par exemple, les taux de chef et les taux de propriété chez les immigrants récents étaient, la même année, de beaucoup inférieurs à la moyenne pour tous les immigrants. Cette constatation implique que les choix de logement des immigrants évoluent en fonction de leur temps de résidence au Canada.

En réalité, selon les données de 1986 portant sur la période d'immigration, les taux de chef des immigrants correspondent à peu près à ceux des non-immigrants après être restés au Canada de cinq à dix ans. Les taux de propriété des immigrants prennent apparemment plus de temps avant de correspondre aux taux de propriété des non-immigrants, soit de 10 à 15 ans. Parmi les ménages propriétaires dirigés par des immigrants, la proportion occupant des logements individuels était plus élevée à mesure que s'allongeait leur temps de résidence au Canada (même si le taux d'occupation des maisons individuelles restait en deçà de celle des non-immigrants pour tous à l'exception de ceux qui sont arrivés au Canada en très bas âge). Bref, les différences entre les immigrants et les non-immigrants semblent s'amenuiser en fonction de l'augmentation du nombre d'années vécues au Canada.

Les conclusions concernant l'évolution des tendances des immigrants doivent être interprétées avec prudence, puisqu'elles sont fondées sur l'examen des données de recensement portant sur une seule année. En ce sens, l'analyse ne peut pas tenir compte de la formation des ménages et des choix de logement du même groupe d'immigrants au fil du temps; les données indiquent plutôt les choix de différents groupes d'immigrants en 1986. Le comportement des immigrants récents et futurs peut ne pas évoluer exactement comme le supposent ces données.

Ce numéro du *Point en recherche et développement* livre des résultats tirés de «Choix de logement des immigrants, 1986» par *Clayton Research Associates*, pour le compte de la Division de la recherche de la SCHL. Pour obtenir de plus amples renseignements, vous pouvez vous procurer un exemplaire du rapport en communiquant avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation au (613) 748-2367. Veuillez adresser toute question relative à la teneur du présent numéro à Roger Lewis, recherchiste en besoins de logement, au (613) 748-2797.

La Direction générale de la recherche et des relations internationales de la SCHL exécute et finance un vaste éventail de recherches sur les aspects sociaux, économiques et techniques du logement. Le présent numéro du *Point en recherche et développement* s'inscrit dans une série destinée à vous informer brièvement de la nature et de la portée de ces activités.

Pour de plus amples renseignements relatifs à la recherche sur le logement à la SCHL, veuillez communiquer avec le :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal, C1-200
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7
(613) 748-2367

[redacted]

Numéro 1	La mobilité des ménages canadiens
Numéro 2	L'état du parc de logements au Canada
Numéro 3	Les appartements accessoires : caractéristiques, questions et occasions
Numéro 4	La valeur du stock de logement de type propriétaire-occupant au Canada
Numéro 5	Les Canadiens et leur logement : variations du revenu, du mode d'occupation et des dépenses
Numéro 6	Prévisions de la demande éventuelle de logements
Numéro 7	Comparaison des mesures utilisées au Canada, aux États-Unis et en Angleterre pour déterminer les besoins de logements
Numéro 8	Polarisation de la richesse par la propriété
Numéro 9	Profil socio-démographique des Canadiens ayant un problème de santé ou de limitation de leurs activités
Numéro 10	Élaboration d'indicateurs de la qualité de la vie dans les municipalités canadiennes
Numéro 11	Les besoins de logement au Canada en 1991
Numéro 12	Les familles, les enfants et les besoins de logement au Canada, 1991

Canada

La Société n'assume aucune responsabilité en cas de dommages, de préjudices ou de frais entraînés par l'utilisation de cette publication.

4